

WOGENO

Info

Nr. 23

September 2008, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Braucherstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27
e-mail: info@Wogeno-zuerich.ch
www.Wogeno-zuerich.ch

Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist im Wogeno-Vorstand, in Kommissionen und bei konkreten Neu- und Umbauprojekten (Bockler, Magnusstrasse, Grüngasse, etc.) bereits eine ganze Weile ein wichtiges Thema.

Die Vorstandsretraite im Februar dieses Jahres war ganz dem Thema gewidmet. Wir haben bereits an verschiedener Stelle darüber berichtet. So sind an der ausserordentlichen GV im März 08 die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen vorgestellt worden und an der ordentlichen GV im Mai 08 hat unsere Präsidentin Dana Zumr, das an der Retraite gehaltene Referat „Unternehmerische Nachhaltigkeit mit einem Fokus auf das soziale Kapital“ in einer Kurzfassung präsentiert. Letzteres beleuchtet neben der historischen Herkunft der Begriffe die Nachhaltigkeit mit allen Facetten, also auch der sozialen, ökonomischen und kulturellen Seite, und nicht nur diejenige der Ökologie.

Das vorliegende Wogeno-Info, beschäftigt sich in erster Linie mit dem Thema der **baulichen Nachhaltigkeit**. Neben Informationen zu bereits erfolgten konkreten Umsetzung der Retraitebeschlüsse, will ich einen Ausblick wagen, wie sich die Wogeno

innerhalb dem Thema in Zukunft weiter entwickeln könnte. Zudem sollen verschiedene Begriffe erläutert werden, welche im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit immer wieder auftauchen.

Beschlüsse der Vorstands-Retraite

An der Retraite haben wir folgendes beschlossen:

- Im Papier zu den Haus-Standards werden Nachhaltigkeitsziele formuliert.
- Es wird ein Ökofonds geschaffen welcher nachhaltige Haussanierungen durch Mietzinsvergünstigungen unterstützt.
- Es werden Energieverbrauchsdaten aller Liegenschaften erhoben.
- Das energetische Sanierungspotential der Wogeno-Liegenschaften soll abgeklärt und mit den HV diskutieren werden.

Haus-Standard und Bauökologie

Über den Richtlinien für unsere 4 Hausstandards steht bezüglich Nachhaltigkeit folgender Grundsatz: „Die Wogeno strebt ein nachhaltiges Wirtschaften an. Die Grundsätze der Nachhaltigkeit sollen auch bei jeder Bautätigkeit angewendet werden.“

Wir verstehen darunter z.B.: gesunde Umwelt, gesunder Innenraum, einfacher Gebäudeunterhalt, tiefe Bau - + Betriebskosten“.



Standard A, Neubau, Bsp. Bockler



Standard B, Zeitgemässer Komfort für Mittelstand, Bsp. Büchnerstrasse



Standard C, Erhalt Bausubstanz bei tiefen Mietzinsen, Bsp. Köchlistrasse



Standard D, Abbruchliegenschaft, Bsp. Grüngasse

In den 4 Standards selber ist festgehalten, dass die zeitgemässen Erkenntnisse der Bauökologie eingehalten werden müssen. Die dazugehörige Definition für die Bauökologie lautet: „Bauökologie umfasst die Bereiche Baubiologie (Materialien nach Umwelt- und Wohnaspekten) und Energie (Energieerzeugung, -verbrauch und -effizienz, sowie Graue Energie)“.

Die Bestimmung gilt auch für den Standard C (Erhalt der Bausubstanz bei tiefen Mietzinsen), hier allerdings mit der Einschränkung, dass sich die Investition innert 10 Jahren rechnen muss.

Beim Standard D (Totalsanierung oder Ersatzneubau geplant), fällt der Grundsatz ganz weg.

Öko-Fonds

In Rekordzeit, vom Beschluss an der Retraite bis zur Einführung an der GV sind nur gerade 4 Monate vergangen, hat der Solidaritätsfonds eine Zweckerweiterung für ökologische Sanierungen erfahren (siehe auch Bericht über die Beschlüsse der ordentlichen GV Mai 08, im Info weiter hinten).

Mit dem Fonds können höhere Mietzinsen, welche durch Mehrkosten bei ökologischen Sanierungen entstehen, abgedeckt werden.

Der Fonds kann eingesetzt werden bei Totalsanierungen, wie z.B. bei der Magnusstrasse. Der Fonds ist aber auch da, um kleineren Bauvorhaben eine befristete Unterstützung zukommen zu lassen. Das können Dämmungen von Fassaden und Dach, Solaranlagen für Warmwasser oder weitere Massnahmen sein, welche einen Beitrag zu ökologischen Sanierungen leisten.

Aufgefordert sind nun initiative und ökologisch denkende Personen in Hausvereinen welche sich Gedanken über unsere Umwelt machen und konkrete Ideen haben wie sich diese baulich umsetzen lassen. Idealerweise liegt in nächster Zeit eine Sanierung der Heizung vor, oder das Dach muss neu gedeckt werden, oder...

Hat sich ein HV entschieden eine Idee zu verfolgen, kann Kontakt über die Geschäftsstelle aufgenommen werden. Das Anliegen wird nach einer groben Abklärung durch unseren Projektleiter Bau, Heinz Baumann, in der ständigen Baukommission besprochen und mit einem Antrag dem Vorstand vorgelegt.

Verbrauchsdaten

Heinz Baumann wird sukzessive bei jedem Hausverein die Energieverbrauchsdaten abfragen. Diese könne am besten auf der Abrechnung der Energielieferanten abgelesen werden. Zusätzlich sind Pläne für die Berechnung der Wohnfläche nötig.

Die aus diesen Daten resultierende Zahl gibt Auskunft, wie viel Energie pro m² Wohnfläche in einem Jahr für Heizzwecke verbraucht werden (MJ/m²a).

Diese Zahlen lasse sich vergleichen zum Beispiel mit denjenigen anderer Wogeno-Häuser oder mit denen von gelungenen Sanierungen anderer Bauträger, aber auch mit Zielwerten wie denjenigen von Minergie. Wir können daraus das ungefähre Potential einzelner Häuser ermitteln und gezielt bei Sanierungen einsetzen.

Auch wenn Neubauten im allgemeinen eine grössere Aufmerksamkeit erhalten, entscheidend für einen Gesamtenergieverbrauch wird der Umgang mit den bestehenden Bauten sein.

Ziele der Wogeno

Angelehnt an Forderungen der 2000-Watt-Gesellschaft schlage ich vor, dass sich die Wogeno Zürich zum Ziel setzt, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser unserer Liegenschaften bis in 10 Jahren um einen Drittel zu senken.

Als Messlatte dafür dient der Verbrauch pro m² Wohnfläche in einem Jahr (MJ/m² HNF a).

Konkret umgesetzt würde es bedeuten, dass sich Neubauten an die Richtschnur Minergie-P halten müssten, Totalsanierungen ebenso. Bei Umbauten bewohnter Liegenschaften wäre der Dämmung, der grauen Energie und dem Heizungssystem grosse Aufmerksamkeit zu schenken und den Blick über den nächsten Tag hinaus zu werfen.

Es gibt einen Trend, welcher auch innerhalb der Wogeno spürbar ist, immer mehr Wohnraum pro Person zu beanspruchen. Damit werden die Bemühungen um energieeffizientes Bauen zunichte gemacht. Unsere Belegungsvorschriften bieten Hand diesem Trend entgegen zu wirken.

Ebenso in unserem Fokus muss neben dem Energieverbrauch der Liegenschaft die graue Energie in den Baumaterialien, die Bauökologie, welche die Verträglichkeit der Baumaterialien für die Menschen beinhaltet sowie die induzierte¹ Mobilität sein.

¹ Mobilität, welche durch den fertigen bewohnten Bau ausgelöst wird, wie Arbeits-, Einkaufs-, Schulweg, etc

Uns allen ist klar Energie wird teurer. Was sich heute in Form von Investitionen in Dämmung oder in die Solaranlage nicht rechnet, ist morgen bereits ein ökonomisches Muss. Kurzfristiges Denken widerspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit diametral und damit auch den Zielen der Wogeno. In diesem Sinn kann die Strategie der Wogeno nur sein, heute zu investieren (Geld und Gehirnschmalz), damit wir morgen ernten können (tiefe Nebenkosten und eine gesunde Umwelt).

Hansbeat Reusser

Begriffe

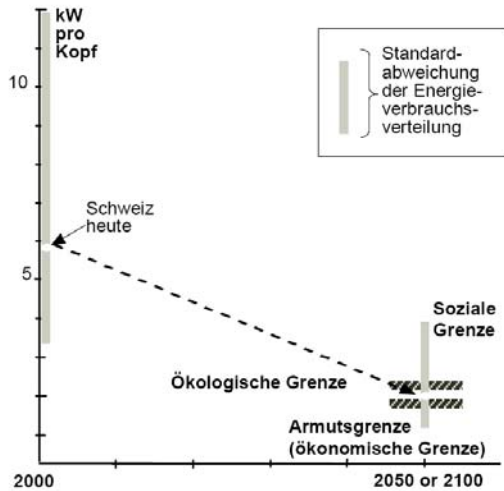
2000-Watt-Gesellschaft

Ein Ansatz welcher die Problematik des hohen Energiekonsums in einen grösseren Zusammenhang stellt, ist die Forderung nach einer Senkung des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Person¹. Der Gedanke dahinter ist, dass jedem Erdenbewohner soviel zusteht, ohne dass der Planet ausgebeutet und die Umwelt geschädigt wird. Die von der ETH lancierte Idee der 2000-Watt-Gesellschaft, setzt mit eben diesem Betrag die „zulässige“ Leistungsobergrenze fest. Zum Vergleich: zur Zeit liegt die durchschnittliche Dauerleistung in der Schweiz bei 6000 Watt, in den USA sogar bei 12000 Watt, aber nur bei 500 Watt in Äthiopien.

Mit diesen 2000 Watt sollte der Bedarf der Menschen an Wohnen, Arbeit, Schule und Mobilität abgedeckt werden können. Im Modell der 2000 Watt-Gesellschaft soll – weitgehend mittels technologischer Entwicklungen – der Primärenergieverbrauch von Industrieländern wie z.B. der Schweiz bei gleichbleibender Lebensqualität auf 2000 W pro Person gesenkt werden. Es wird also nach einen Rahmen für den Energieverbrauch in einem Land gesucht, innerhalb welchem der Energieverbrauch als mit einer nachhaltigen Entwicklung vereinbar gelten kann (Spreng et al., 2001). Ökonomische, soziale und ökologische Kriterien sollen untere und obere Begrenzung bestimmen. Zur Bestimmung eines solchen „Energieverbrauchsfensters“ kann der Energieverbrauch pro Kopf eines Landes als Nachhaltigkeitsindikator herange-

² Die 2000 Watt beziehen sich auf einen über das ganze Jahr gemittelten Energieverbrauch pro Person. Man kann sich 20 Glühbirne mit einer Leistung von 100 Watt vorstellen, welche 24 Stunden am Tag, das ganze Jahr lang brennen.

zogen werden (Figur 1) (Schmieder und Taormina 2001). Berechnungen zeigen, dass auch bei einem sehr tiefen Anteil fossiler Brennstoffe am gesamten Energieverbrauch die obere Grenze nicht weit über 2 kW/Kopf und die untere Grenze nicht weit darunter liegen (Spreng et al., 2001).



Hauptbedingung zur Erreichung dieser Zielvorgabe ist die Reduktion des Verbrauchs fossiler Brennstoffe (Primärenergieträger Öl und Gas) und der damit verbundene geringere CO₂ Ausstoss.



Heute: 60 Glühbirnen mit je 100 Watt pro Person in Westeuropa



Morgen: 20 Glühbirnen. Für das Wohnen + Arbeiten bleiben davon noch 8 - 9 Glühbirnen

Was kann nachhaltiges Bauen zur CO₂ Reduktion beitragen?

Entscheidend ist, dass der Baubereich (CH) zur Deckung seines Totalenergiebedarfes (Schweiz) rund die Hälfte der aus nicht erneuerbaren Ressourcen produzierten Energie beansprucht.

Das Bauen nach anerkannten Energiestandards kann den Energiebedarf eines Gebäudes (ganzer Lebenszyklus) im Vergleich zu einem konventionell erstellten Bau in der Regel um 2/3 reduzieren.

Folglich geht es nicht darum, ob, sondern welcher Energiestandard als Richtschnur für zukünftiges Bauen genommen wird. Als für die 2000-Watt-Gesellschaft mindestens erforderliches Niveau gilt Minergie-P.

Zu beachten gilt es auch, wo die neuen energieeffizienten Bauten zu stehen kommen werden. Welche Mobilität ist nötig um vom Wohnort zum Arbeitsort zu pendeln? Welche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung? Werden hier nicht raumplanerische Schranken gesetzt, ersetzen wir die Bauenergie einfach durch Mobilitätsenergie.

Minergie / Minergie-P

Das Label beinhaltet einen max. Leistungsbedarf für Warmwasser und Heizung, eine gewichtete Primärenergie (Gas, Holz, Elektro etc) und weitere Anforderungen an Technik und Hülle. Ohne Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ist das Label nicht erreichbar. Die Energieeinsparung bei Minergie ohne P ist heute im Kanton Zürich nur noch wenig über dem des gesetzlich geforderten Nachweises. Minergie-P setzt nun aber hier neue Massstäbe. Das P kommt von Passiv, was soviel heisst als dass keine, oder nur noch eine minimale Heizung erforderlich ist. Die übrige Heizenergie wird über die einstrahlende Sonnenenergie, die Abwärme der Bewohnerinnen, der Beleuchtung, Apparate usw. gedeckt.

Der neueste Label Zusatz ist Minergie ECO. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz Minergie-Gebäude eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach Minergie ECO auch Anforderungen an eine gesunde und ökologische Bauweise.

Labels sind das Eine, die konkrete Umsetzung das Andere. Die mit dem Label Minergie verbundenen Vorschriften, Energiefaktoren etc. werden teilweise kontrovers diskutiert. Es kann deshalb auch Sinn machen, den Energieverbrauch auf dem Ni-

veau von Minergie oder Minergie-P zu planen, das Label aber nicht einzufordern. Als Beispiel dafür mag unser Ersatzneubau an der Grüngasse dienen. Im Architektur-Wettbewerb gefordert war das Minergie-P Label. Das Gebäude liegt innerstädtisch, zwischen 2 Nachbargebäuden lückenlos eingebaut, die Gasse ist nicht breit und die gegenüberliegenden Gebäude in Sonnenrichtung relativ hoch. Das führt dazu, dass der Energiegewinn durch solare Einstrahlung sehr gering ist. Das Minergie-P Label in unerreichbarer und unbezahlbarer Ferne. Wir mussten uns nun darauf verlegen, das Gebäude auf den tieferen Minergie-Standard (ohne P) auszulegen und zertifizieren zu lassen.

Graue Energie

In jedem Material, also auch im Baumaterial ist so genannte Graue Energie vorhanden. Die Graue Energie kommt durch den Herstellungsprozess und den Transport der Materialien zustande. Bewertet wird die Form der Energie, direkt alle fossilen Rohstoffe, sowie die Primärenergieformen (Wasser, Uran, Wind etc.) der Elektrizitätsproduktion. Indirekt werden durch diesen Indikator pauschal die Umweltauswirkungen der Treibhausgase und aller andern durch die Energienutzung bedingten Luftschadstoffe erfasst.

Die Graue Energie ist eine Möglichkeit, wie man Stoffe und Leistungen im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung relativ einfach bewerten kann.

Beispiele:

Eine Backsteinwand von 18cm mit Dämmung hat eine Graue Energie von ca. 750 MJ/m². Eine gleich starke Holzwand hat eine solche von 450 MJ/m². Eine ebensolche Stahlbetonwand kommt auf 1250 MJ/m².

Ein Fenster kommt auf eine Graue Energie von ca. 1000 MJ/m².

In einer Lebenszyklusbetrachtung (inkl. Unterhaltszyklen und Abbruch) eines Gebäudes wird die Graue Energie umso wichtiger, je tiefer der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser eines Gebäudes ist. In der Nutzungsperiode eines modernen Wohnhauses hält sich der Energieverbrauch und die Graue Energie (inkl. Unterhalt und Sanierung) ungefähr die Waage. Bei einem Minergie-P Gebäude dagegen, nimmt der Anteil der Grauen Energie gegenüber dem Energieverbrauch

einen grösseren Platz ein. Beim Verbrauch sind wir bald soweit, dass ein grosser Aufwand betrieben werden muss um eine relativ kleine Wirkung zu erzielen. Im Bereich der grauen Energie ist hingegen noch viel Potential vorhanden.

Beschlüsse der Generalversammlung

Wertvermehrnde Investitionen: (Statutenänderung)

Bisher musste gemäss Wogeno-Statuten jedes Umbauprojekt, dessen wertvermehrender Anteil über 50 % betrug von der GV bewilligt werden. Da in den Wogeno-Liegenschaften oft kleinere Renovationsprojekte anfallen und die obige Regelung sich nicht auf einen bezifferbaren Betrag bezog, musste die GV über unbestrittene, kleinere Bauvorhaben wie z.B. den Anbau von Balkonen befinden.

Neu wurden auf Antrag des Vorstandes die Statuten dahingehend geändert, dass Umbauprojekte, die 1 Million Franken übersteigen, unabhängig vom wertvermehrenden Anteil der GV vorgelegt werden müssen. Ausserdem sollen bei jedem Projekt vorgängig der Genehmigung die Anteile werterhaltender und wertvermehrnde Investitionen ausgewiesen und mit dem Hausverein vereinbart werden.

Investitionen bis zur einer Million Franken sind in der Kompetenz des Vorstandes. Aus der Sicht des Vorstandes macht es Sinn, dass grössere Sanierungen, wie z.B. die Küchen- Badsanierung an der Pflanzschulstrasse oder die Totalrenovation der Magnusstrasse von der Generalversammlung genehmigt werden müssen.

Peter Macher beantragte, dass bei Uneinigkeit zwischen Hausverein und Vorstand im Zusammenhang mit Umbauprojekten innerhalb von 6 Monaten eine GV das letzte Wort haben sollte. Ohne die Frist von 6 Monaten und in einem anderen Statutenartikel als beantragt, hat die GV dem Antrag zugestimmt. (Art. 4.2. lit. b Abs.3: ..-Beschluss von Umbauprojekten, die 1 Million Schweizer Franken übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen).

Beschriftung der Wogeno-Liegenschaften

Eine alte Idee, die schon vor einigen Jahren in den Köpfen von ehemaligen Vorstandsmitgliedern herumgeisterte, wurde als Folge des Jubiläumsjahres wieder aufgegriffen. Die GV 2007 gab grünes Licht für die Entwicklung eines Konzeptes, im Winter 2007 wurde ein kleiner Projektwettbewerb bei GrafikerInnen und visuellen GestalterInnen innerhalb der Wogeno durchgeführt. Eine kleine Jury hat aus sechs Vorschlägen ein Projekt ausgewählt, welches sich zur Beschriftung der Wogeno-Liegenschaften eignet und in der Folge vom Vorstand der GV zur Beschlussfassung vorgelegt und dem nun grossmehrheitlich zugestimmt worden ist. Das Projekt "Das Gelbe vom Ei" trägt der Individualität der einzelnen Häuser Rechnung und ist diskret. Jedes Haus erhält eine individuelle, gelb gefärbte Tafel aus Alu, aus der eine charakteristische Fassade des betreffenden Hauses im Massstab 1:81 ausgeschnitten wird. Die Beschriftung wird sehr diskret gehalten. Im Spätsommer werden die Verfasser des Siegerprojektes, Markus Pawlik und Nicolas Häberli die Eingangsbereiche der Wogeno-Liegenschaften besuchen und für jedes Haus einen Gestaltungs- und Platzierungsvorschlag entwickeln, welcher dann dem Hausverein vorgelegt wird. Der Zeitplan sieht vor, dass die Wogeno-Häuser noch dieses Jahr ihr Erkennungszeichen tragen.



Solidaritätsfonds - Zweckerweiterung für ökologische Sanierungen / Senkung des Beitragsansatzes / Verzicht auf Kinderabzug

a) Zweckerweiterung

Die GV hat einer Zweckerweiterung des Solidaritätsfonds zugestimmt. Der Vorstand will einen Anreiz schaffen, indem für ökolo-

gische Sanierungen Mietzins-verbilligungen gesprochen werden können. Diese können maximal 5 % des Nettomietzinses betragen und sie sind auf höchstens 5 Jahre befristet.

Auf Antrag eines Mitgliedes wurde beschlossen, dass 200'000 Franken für den sozialen Zweck des Solifonds reserviert werden sollen.

b) Kinderabzug und Senkung des Beitragsansatzes

Bis anhin konnten Familien mit Kindern einen Abzug von Fr. 6.-- pro Kind und Monat am Solibeitrag machen. Der administrative Aufwand bei dieser Regelung ist unverhältnismässig hoch und wird mit jedem neuen Haus der Wogeno noch höher. Jede Veränderung (Auszug, Kinderzuwachs, Wegfall wegen Volljährigkeit) muss dem Hausverein kommuniziert werden und dieser muss wiederum den WohnungsmieterInnen Spiegel ändern. Daueraufträge müssen geändert werden..... Die Fehlerquellen, bedingt durch die zeitlichen Verzögerungen zwischen Ankündigung und Vollzug sind dabei sehr hoch. Verbunden mit dem Antrag auf Verzicht des Kinderabzuges war eine generelle Senkung des Solidaritätsbeitrages von Fr. -.40/m² auf Fr. -.35.--/m², sodass der Wegfall der Vergünstigung die Familien nicht übermässig belasten und nun zu einer Gleichbehandlung aller MieterInnen führen soll. Nach einer engagierten, kontrovers geführten Diskussion hat die GV dem Antrag des Vorstandes zugestimmt. Die neue Regelung wird bei der nächsten generellen Veränderung der Hausmietzinse eingeführt.

Individuelle Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds

An dieser Stelle soll wieder einmal auf die Möglichkeit einer individuellen Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds hingewiesen werden. Wogeno-MieterInnen, welche Einkommenseinbussen haben, z.B. wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit etc. können vorübergehend aus dem Solidaritätsfonds unterstützt werden. Dazu muss ein Gesuch an die Geschäftsstelle der Wogeno gestellt werden, unterstützt durch entsprechende Unterlagen. (Siehe dazu auch das "Reglement zur befristeten Objekthilfe" auf der Website der Wogeno). Dieses Reglement regelt die allgemeinen Grundsätze. Jedes Gesuch wird individuell behandelt, deshalb wird auch die Dauer der Unterstützung je nach Situation unterschiedlich angesetzt.

Der geschäftsleitende Ausschuss der Wogeno entscheidet über diese Anträge. Die Gesuche werden vertraulich behandelt.

Heinz Baumann, Projektleiter Bau

Seit März 2008 arbeite ich als Projektleiter-Bau als externer Mitarbeiter - ohne Arbeitsplatz auf der Geschäftsstelle auf Mandatsbasis - bei der Wogeno. Mein Aufgabenbereich umfasst die Beratung der Hausvereine bei baulichen Fragestellungen, die Begutachtung von Häusern, Begleitung kleinerer und mittlerer Bauprojekte, Vertretung der Wogeno bei grösseren Bauvorhaben.

Das Schwergewicht der von mir als selbständiger Architekt realisierten Bauten liegt im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus. Die Umsetzung und Integration von ökonomischen, ökologischen und baubiologischen Anforderungen ist stets ein integraler Bestandteil meiner Arbeit.

Die Zielsetzung der Wogeno, preiswerten Wohn- und Gewerberaum für Mieterinnen und Mieter mit gemeinschaftlichem Wohnsinn als attraktive Alternative zum gewinnorientierten Immobilienmarkt anzubieten ist mir ein attraktiver Rahmen für die berufliche Tätigkeit.

Ergänzend zu meinem Mandat bei der Wogeno bearbeite ich weiterhin eigene Bauvorhaben.

Für Fragen die meinen Arbeitsbereich betreffen, ist die Geschäftsstelle zu kontaktieren.
info@wogeno-zuerich.ch, oder Tel. 044 291 35 25.



Solaranlage an der Hellmi

Nachdem das 15-jährige Blockheizkraftwerk seit einiger Zeit nicht mehr funktioniert und das Abliegen der Gaskessel nur noch eine Frage der Zeit war, wurden alternative Systeme intensiv evaluiert: Sanierung BHKW, Grundwasserwärmepumpe, Pellets. Kosten, Umweltbelastung, Zeitfaktor, und Risiken wurden gegeneinander abgewogen und am 23.10.07 hat sich der Hausverein zusammen mit der Wogeno für eine Gasheizung mit thermischer Solaranlage entschieden.

Im Sommer nun wurden während dreier Wochen die alten Anlagen ausgebaut und die neue Heizung mit Solaranlage an der Hellmi neu (Brauer- Hohlstrasse) eine Solaranlage installiert. Die Solaranlage produziert seit Ende August Warmwasser für 32 Wohnungen, den Gemeinschaftsraum und verschiedene Gewerberäume. Die 26 Sonnenkollektoren haben eine Fläche von rund 60 Quadratmeter.

Der solare Ertrag beträgt jährlich circa 36 000 kWh. Die Einsparung an Gas, bei einem momentanen Gaspreis von 8,5 Rappen pro kWh ergibt eine jährliche Einsparung von rund 3000 Franken.

Der Warmwasserverbrauch wird über das Jahr gesehen zu circa 25 Prozent über die Solaranlage gedeckt.

Januar	8 %	Juli	45 %
Februar	14 %	August	43 %
März	24 %	September	33 %
April	31 %	Oktober	20 %
Mai	37 %	November	8 %
Juni	39 %	Dezember	7 %



Die CO2-Einsparung beträgt auf der Basis von Erdgas gerechnet gut 7 Tonnen pro Jahr. Die Anlagekosten der Solaranlage belaufen sich auf rund Fr. 85'000 Franken. Daran beteiligen sich der Stromsparfonds vom ewz mit Fr. 17'800 und erdgas Zürich mit 1'500 Franken.

Abbruch Grüngasse

Mitten in den Sommerferien hat der Abbruch der beiden Häuser an der Grüngasse begonnen. Teilweise wurde Stein um Stein von Hand abgetragen. Die Überraschungen liessen nicht auf sich warten. Statt dass das Nachbargebäude eine eigene Hauswand hatte, war unsere Hauswand zugleich auch diejenige vom Nachbarhaus. Folge dieser Überraschung ist auch, dass der Unternehmer zum Teil Stein um Stein von Hand abbrechen musste und zusätzliche Sicherungs-massnahmen notwendig wurden. Trotz Mehraufwand sind wir im Zeitplan drin und halten am Bezug per 1. Oktober 2009 fest.



Während die Abbrucharbeiten liefen, wurde intensiv an der Materialisierung und Detailgestaltung weitergearbeitet. Das Haus und die Wohnungen werden immer fassbarer, besser und schöner. Bereits heute schon melden sich Interessierte für die Wohnungen. Wir werden jedoch frühestens im Frühling 2009 mit der Ausschreibung unter den Wogeno-Mitgliedern starten. Wer Interesse hat und den Wohnungsversand nicht automatisch erhält tut gut daran, eine aktuelle e-mail-Adresse an info@wogeno-zuerich.ch zu senden.



Gesucht: BuchhalterIn für Hausvereinsbuchhaltungen

Die Geschäftsstelle der Wogeno wird von Hausvereinen hie und da nach Adressen von BuchhalterInnen gefragt. Wer Interesse hat und über Buchhaltungskennntnisse verfügt soll sich bei der Geschäftsstelle der Wogeno melden, (Tel. 044 291 35 25 oder info@wogeno-zuerich.ch) Wir geben die Adresse dann gerne den entsprechenden Hausvereinen weiter.